

Interventi in condominio e bonus edilizi: fondo speciale e sconto in fattura

I bonus edilizi utilizzati tramite sconto in fattura da parte dei fornitori si riflettono sull'obbligo di costituzione del fondo speciale per gli interventi in condominio

di [Luciano Ficarelli](#) – 13.11.2024

Sulla costituzione del fondo speciale ex art. 1135 comma 1 n. 4 del codice civile e sul motivo della sua esistenza quando vengono effettuati degli interventi sulle parti comuni di un condominio, si è parlato nel recente articolo dell'[11 novembre 2024](#).

Fondo speciale per i lavori in condominio

L'argomento, alquanto delicato nell'ambito delle agevolazioni edilizie, assume un tono a tinte fosche per l'assenza di chiarimenti ufficiali quando gli interventi sono "pagati" tramite l'opzione dello sconto in fattura di cui al comma 1, lettera a), dell'art. 121 del D.L. n. 34/2020 (Decreto Rilancio).

L'introduzione del meccanismo dello sconto in fattura modifica, di fatto, la modalità del pagamento delle fatture all'impresa appaltatrice e ai tecnici incaricati agli espletamenti delle pratiche. Il versamento del denaro non avviene con il bonifico bancario parlante bensì tramite la cessione del credito maturato a seguito dell'esecuzione degli interventi e delle consulenze. Pertanto, è quasi naturale non far caso all'obbligo di costituzione del fondo speciale previsto dal codice civile.

Il meccanismo ha funzionato quasi perfettamente nei primi due anni del superbonus per una serie di motivi che si possono così sintetizzare:

1. gli ampi margini concessi dalla norma consentivano, nei primi stati di avanzamento lavori, di rientrare nei limiti di spesa senza accollo per il committente;
2. la percentuale di detrazione del 110% consentiva di coprire tutta la spesa;
3. la lunga proroga a tutto il 2023 dell'aliquota maggiorata non invogliava gli amministratori più distratti a costituire un fondo che, in fin dei conti, non sarebbe servito a nulla se i lavori fossero terminati entro il 31 dicembre 2023.

Fondo speciale e sconto in fattura: le criticità

In realtà, sin dall'inizio del superbonus s'intravedevano delle criticità che, evidentemente, gli amministratori non hanno ritenuto degne di considerazione. Un esempio su tutti è la contemporaneità di interventi agevolati con il superbonus e interventi agevolati con il bonus casa oppure con il bonus facciate. In questi casi, la delibera assembleare doveva prevedere, per legge, la costituzione del fondo speciale per far affluire le quote indetraibili dei lavori extra superbonus (nell'esempio, il 50% per il bonus casa e il 10%/40% per il bonus facciate).

Altro esempio sono i costi indetraibili per "natura", come, le spese delle consulenze fiscali extra visto di conformità, i costi finanziari sostenuti per la cessione del credito, ma anche spese particolari come quelle per il trasloco in caso di demo-ricostruzione.

Nel corso degli anni, poi, con alcune circolari, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che determinati costi, divenuti nel frattempo diffusi, non erano ammessi in detrazione. In particolare, si tratta del corrispettivo spettante al general contractor per la sua attività di organizzazione e del compenso all'amministratore di condominio.

Gli accoli e le spese indetraibili

Infine, bisogna tener conto di altre spese molto probabili: gli accoli. La smania di rifare le abitazioni con tutti i comfort possibili concessi dalla norma (infissi performanti, schermature solari, domotica, pannelli fotovoltaici, pannelli solari, ascensori e montacarichi, pompe di calore, colonnine per la ricarica elettrica e così via) ha provocato spesso il superamento dei limiti concessi dal Decreto Requisiti e dal Decreto MITE con accollo della differenza a carico dei committenti.

Tutti questi costi indetraibili sono stati sostenuti dai condòmini per l'importo totale ed erano fuori dalle agevolazioni. In pratica, la fattura dell'impresa poteva essere emessa con lo sconto del 100% solo nel limite degli importi relativi agli interventi ammessi e asseverati dai tecnici.

Pertanto, già all'epoca del 110% in molti casi, probabilmente tutti, c'era la necessità di far confluire tutte le spese indetraibili nel fondo speciale, poiché il fatto che alcune spese non sono detraibili si riflette di conseguenza sull'obbligo di costituzione del fondo.

Il meccanismo falsamente perfetto (sconto in fattura = nessun pagamento) ha cominciato a cedere inevitabilmente con il décalage dell'aliquota, prima al 90%, poi al 70% e, infine, al 65% dal 2025. La parte indetraibile del 10%, del 30% e del 35% dovrà essere versata dal condominio nelle mani dell'impresa.

In conclusione, si è dell'avviso che mentre le prime sentenze dei Tribunali non hanno un indirizzo uniforme nel dichiarare una delibera nulla così come sentenziato dalla Cassazione nella sentenza n. 9388/2023, i futuri giudizi in tema di fondo speciale e sconto in fattura potrebbero trovare uniformità laddove, oltre alle note spese indetraibili, anche le quote indetraibili causate dalle aliquote ridotte non abbiano trovato dimora nel fondo speciale.

*A cura di **Dott. Luciano Ficarelli***

Dottore Commercialista

<https://www.professionistiintegrati.net/>

Esperto in bonus edilizi

Abilitato al rilascio del Visto di Conformità

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*